



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Area Servizi al Territorio
Settore Urbanistica e Territorio

DICHIARAZIONE DI SINTESI

DELL'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA VAS

(ai sensi dell'art.9 della Direttiva 2001/42/CE e punto 5.16 DCR 351 del 13 marzo 2007 e s.m.i.)

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO "ALIVI" IN VARIANTE AL PGT,
AI SENSI DEL COMMA 5, ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.
PRESENTATO DALLA SOCIETÀ ALIVI S.R.L.,
PER "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI
IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51" IN DESENZANO DEL GARDA**

PREMESSE

Come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE (articolo 9) e dalla normativa di riferimento regionale D.C.R. Del 13/03/2007, n° VIII/0351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi", punto 5.16 e D.G.R. VIII/6420 del 27/12/2007 allegato 1, punto 6.8, l'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), nella fase di adozione e approvazione del Piano, deve predisporre una Dichiarazione di Sintesi per informare il pubblico e le autorità designate sulla decisione in merito al piano e al programma e che sintetizzi in che modo considerazioni di carattere ambientale siano state integrate.

Riepilogo sintetico del processo di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024 il Comune di Desenzano del Garda dava avvio al procedimento amministrativo e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo denominato "ALIVI" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. e ai sensi degli "Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale in data 13 marzo 2007 e riportati nella D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010 e ai sensi del modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativa alle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT (allegato 1u alla D.G.R. 25.07.2012, n. IX/3836).

Successivamente, con avviso pubblico del 29/01/2024 Prot. 6455 si rendeva noto, tramite adeguata pubblicità, l'avvio del Procedimento relativo al Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., unitamente all'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per "intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51".

Con la suddetta Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024 venivano individuate quale "autorità procedente" il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, Arch. Cinzia Pasin, quale "autorità competente" l'Ing. Pietro Vavassori, in servizio presso il Comune di Orzivecchi, quale "responsabile del procedimento" il Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G, quale "proponente" la Società ALIVI S.R.L. e venivano altresì individuati i seguenti soggetti:





CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- *soggetti competenti in materia ambientale* indicati in: ARPA Lombardia, ATS di Brescia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia;
- *Enti territorialmente interessati* indicati in: Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente e Clima – Milano, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - Milano, Ufficio Territoriale Regionale - Brescia, Regione Veneto – Area Tutela e sicurezza del Territorio, Provincia di Brescia – Settore dell’Ambiente e della Protezione Civile, Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, Provincia di Verona, Comune di Sirmione, Comune di Pozzolengo, Comune di Lonato del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Peschiera del Garda;
- *altri Enti/Autorità con specifiche competenze funzionalmente interessati* indicati in: Garda Uno s.p.a., Acque Bresciane srl, ENEL Distribuzione spa, Telecom Italia spa, Italgas spa, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Con la medesima deliberazione n. 9 del 16/01/2024 venivano altresì stabilite le seguenti modalità operative:

- avviso di messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
- convocazione della Conferenza di Verifica per l’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica riservata agli Enti/Autorità e soggetti funzionalmente interessati, a cura dell’Autorità Procedente, tramite comunicazione notificata con PEC;
- indizione di assemblea pubblica di informazione/partecipazione, possibilmente nello stesso giorno di svolgimento della Conferenza di Verifica VAS, aperta a tutti i soggetti pubblici, a tutte le associazioni di cittadini, ambientaliste, di categoria, nonché a tutti i soggetti portatori di interessi pubblici e privati;
- informazione e pubblicizzazione delle informazioni sul sito web regionale SIVAS, dove prescritto dalla normativa, e sul sito web del Comune di Desenzano del Garda www.comune.desenzano.brescia.it;
- pubblicazione sul sito web istituzionale comunale del materiale informativo relativo al Piano Attuativo;
- decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione;

Soggetti coinvolti, consultazioni effettuate e partecipazione del pubblico

A seguito delle indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024, con la quale veniva individuata “l’autorità procedente” nella figura del Dirigente dell’Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda e “l’autorità competente” nella struttura tecnica del Comune di Orzivecchi e con la quale venivano individuati i soggetti invitati alla Conferenza di valutazione e le modalità di svolgimento del procedimento, si procedeva ad indire la Prima Conferenza di Servizi per la Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. e l’Assemblea Pubblica aperta a tutti i cittadini e ai soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici e privati coinvolti nel procedimento.

La conferenza e l’assemblea pubblica si svolgevano nel giorno 21/02/2024 rispettivamente alle ore 09,30 e alle ore 10,30 ed alle stesse risultavano invitati:

- con specifica nota in data 31/01/2024 Prot. n. 7291 inviata tramite PEC i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, gli altri Enti/Autorità con specifiche competenze;
- con avviso pubblico datato 31/01/2024 Prot. n. 7299 affisso secondo le modalità previste da normativa vigente i soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici, privati e la cittadinanza.

Dell’esito della conferenza e dell’assemblea venivano redatti appositi verbali che sono stati pubblicati sul sito web regionale SIVAS e sul sito istituzionale del Comune.

Contributi ricevuti e pareri espressi nel procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Conseguentemente al deposito del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità alla VAS ed alla documentazione del Piano Attuativo relativi alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS sono pervenuti all'Amministrazione comunale i seguenti contributi, pareri ed osservazioni:

- Nulla Osta alla proposta, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi**, Prot. n. U.0003858 del 07/02/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 08/02/2024 n. 9101;
- Parere di **ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia**, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024;
- Parere favorevole con prescrizioni circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC_SABAP-BS_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013;
- Nota della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, Prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, a firma del Direttore di Settore, pervenuta al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024;

Decreto di Assoggettabilità alla VAS

Il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS si è concluso ritenendo di assoggettare il Piano Attuativo a Valutazione Ambientale Strategica con provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS (Ing. Pietro Vavassori) emesso in data 17/07/2024 con Prot. n. 44021, pertanto è stata elaborata l'Informazione sulla decisione di assoggettabilità a VAS avente prot. n. 44055 del 17/07/2024, pubblicata all'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale comunale e sul sito regionale SIVAS.

Il Proponente ha presentato in data 03/07/2025 con Prot. n. 40574 e con Prot. n. 40575 gli elaborati del Piano Attuativo aggiornati, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica.

La procedura di Valutazione ambientale Strategica prende avvio dal Decreto dell'Autorità Competente che ha stabilito di assoggettare alla VAS la proposta di P. A. in variante al PGT, chiedendo di rivedere ed integrare il progetto per le motivazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti, in particolare dalla Soprintendenza ABAP, da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia.

Nel Rapporto Ambientale presentato in data 03.07.2025 con Prot. n. 40574 si dà atto delle specifiche modifiche introdotte.

Analisi delle componenti ambientali e verifica di coerenza

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla precedente verifica di assoggettabilità per il Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole; l'analisi per l'esame dei potenziali effetti della variante in oggetto si riferisce pertanto al progetto rivisto ed integrato, per dare risposta alle criticità evidenziate dagli Enti e dal Decreto di Assoggettabilità alla VAS.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Presi in esame i pareri pervenuti a seguito della pubblicazione del Rapporto Preliminare sono state approfondite nel Rapporto Ambientale alcune tematiche, in particolare per quanto riguarda la *“Prevenzione Antincendio e quanto attiene alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro”*, la *“Bonifica del sito”* e l’*“Impatto paesistico del nuovo fabbricato sia per il profilo di tutela paesaggistica che culturale”*.

La valutazione previsionale degli impatti indotti dall’attuazione delle azioni intrinseche alla proposta di Piano Attuativo sul sistema ambientale individuato dall’ambito di influenza territoriale è stata condotta sulla base della redazione di una matrice di valutazione, contenente le informazioni utili a caratterizzare gli impatti e consentire di valutarli sulla base di una serie di criteri omogenei, oggettivi e replicabili. La valutazione è stata pertanto redatta andando a valutare per ogni possibile impatto associato alle singole componenti ambientali, la stima degli effetti attesi e del contributo mitigativo delle opere di compensazione previste.

Nel Rapporto Ambientale è stata inoltre approfondita la valutazione della compatibilità della proposta di piano rispetto ai *“criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”*, ritenendo a conclusione che l’ampliamento dell’attività produttiva esistente, la cui area destinata è attualmente classificata dal PGT come area urbanizzata e si configura come progetto di Rigenerazione Urbana, sia coerente con i disposti della Legge Regionale n. 31 del 2014.

L’analisi e valutazione delle alternative considerate nel processo di formazione della Variante rappresenta una fase di rilevanza primaria per la V.A.S., anche al fine del ruolo che la valutazione ambientale strategica offre nella possibilità di sollecitare scelte urbanistiche diversificate.

La Direttiva 2001/42/CE prevede che, una volta individuati gli opportuni indicatori ambientali, debbano essere valutate e previste sia la situazione ambientale derivante dall’applicazione del piano in vigore e dal piano in fase di predisposizione, sia le situazioni ambientali ipoteticamente derivanti dall’applicazione e realizzazione di ragionevoli alternative al piano stesso. Nella progettazione di un’area già esistente non sempre è possibile confrontare un numero elevato di alternative, e quindi il confronto si basa esclusivamente sull’intervenire/non intervenire salvo poi entrare nello specifico delle modalità di attuazione dell’intervento stesso.

Nel caso specifico la scelta è ricaduta sull’opportunità di intervenire, in quanto l’alternativa di non procedere con l’operazione urbanistica e di lasciare il territorio inalterato, avrebbe comportato da un lato una perdita economica per la società proponente e dall’altro una mancata occasione per il comune di Desenzano d/G di risolvere una situazione di abbandono e degrado di un’area limitrofa al centro storico, e pertanto su tale linea di indirizzo sono state elaborate le azioni proposte all’interno della procedura.

Nel Rapporto Ambientale vengono riproposte ed approfondite le valutazioni contenute nel Rapporto Preliminare, considerando:

- la verifica di coerenza esterna sulla compatibilità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), la Rete Ecologica regionale (RER), ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia (PTCP);
- la coerenza con il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Desenzano del Garda (PGT);
- la valutazione del grado di influenza della variante proposta sulle criticità ambientali.

Tale analisi dimostra che la proposta è coerente con la strumentazione urbanistica locale e sovraordinata e con le scelte del PGT, in quanto di portata puntuale, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano e che pertanto non risulta in contrasto con gli obiettivi generali del vigente strumento urbanistico.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Contributi ricevuti e pareri espressi nella seconda Conferenza VAS

Alla luce della documentazione integrativa depositata in data 03/07/2025 con Prot. n. 40574 e con Prot. n. 40575, l'Ufficio Urbanistica e Territorio comunicava:

- con nota del 20/10/2025 Prot. 64262 la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo per l'espressione del parere, a tutti i soggetti, Enti e Autorità individuati con D.G.C. n. 9 del 16/01/2024, convocando inoltre per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 9,30 la seconda Conferenza di Servizi;
- con avviso pubblico del 20/10/2025 Prot. n. 64246 la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo convocando per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 10,30 l'assemblea pubblica aperta a tutti i soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici e privati, e a tutti i cittadini.

Dell'esito della conferenza e dell'assemblea venivano redatti appositi verbali che sono stati pubblicati sul sito web regionale SIVAS e sul sito istituzionale del Comune.

Conseguentemente al deposito del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, nonché dei nuovi elaborati integrativi nell'ambito della procedura VAS, sono pervenuti all'Amministrazione Comunale i seguenti contributi, pareri ed osservazioni:

- Parere di competenza in merito alla conformità al Documento di Polizia Idraulica vigente, da parte di **Regione Lombardia, U.O. Difesa del Suolo e Polizia Idraulica, Ufficio Territoriale Regionale di Brescia**, Prot. n. AE03.2025.0010057 del 24.10.2025, pervenuto al protocollo del Comune in data 27.10.2025 n. 65874: *“nulla da rilevare, non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente”*;
- Parere da parte della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, espresso con Atto Dirigenziale n. 3891/2025 del 19/11/2025, Prot. n. 0224349 del 19/11/2025, pervenuto al protocollo del Comune n. 71724 del 20/11/2025, del quale si riportano le indicazioni espresse:

“[...] II - COMPONENTE GEOLOGICA

Si fa presente che, stante la procedura di progetto in variante urbanistica, la documentazione è da integrare entro la successiva fase di compatibilità con il PTCP, con la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità del progetto in oggetto con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1, non Allegato E, alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022) e del PGRA.

[...] IV – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

[...] Osservazioni istruttorie

.... si rileva che la Relazione Paesaggistica rimanda alla tavola 19 quale elaborato di approfondimento della tematica, tavola che tuttavia è dedicata alle barriere architettoniche e non alle opere a verde previste. Le nuove alberature proposte, altresì, non compaiono nei render fotorealistici presentati. Alla luce di quanto espresso e viste le tavole di progetto, già particolarmente definite, si invita a:

- *coerenzare gli elaborati e descrivere compitamente le opere a verde di mitigazione proposte, le quali dovranno favorire l'inserimento delle strutture nel contesto circostante e rispondere alle istanze ecologiche che paesaggistiche richieste. In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (da individuarsi tra quelle autoctone), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione, a scala adeguata: entrambe saranno allegate alla bozza di convenzione urbanistica quali elementi*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

progettuali. La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni siano realizzate secondo il progetto allegato e venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora;

- preferire elementi tipo erbablock oppure grigliati plastici inverditi ad alta resistenza quali pavimentazione drenante per i parcheggi, privilegiando specie a prato rustiche che colonizzano facilmente gli elementi sopra accennati. Si eviti - se possibile - l'utilizzo di pavimentazione in autobloccante per gli stalli delle auto, in quanto non concorre alla riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni;
- inserire alberatura ombreggiante ai parcheggi, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali.

[...] Valutazione di Incidenza

Per quanto attiene alle possibili interferenze con i Siti RN 2000, si condivide la analisi condotta entro il Cap 7 del RA e si ritiene, data la notevole distanza della Variante proposta dai Siti RN 2000 ed in particolare quella con i Siti RN 2000 più vicini al confine del territorio, ossia il SIC IT20B0018 Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere e SIC IT20B0012 Complesso morenico di Castellarò Lagusello situati ad una distanza intorno ai 6 e 12 km, che non possano esserci effetti significativi diretti o indiretti sui Siti RN2000 considerati.

In merito, si ritiene di poter oggettivamente affermare che il PA (quale caso specifico 17 dell'Allegato E rientrante delle "Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all'interno del tessuto urbano consolidato compresi i piani di recupero (...)") e non secondo la voce individuata dal Proponente nel medesimo allegato) possa ritenersi verificato tra i casi rientranti della Prevalutazione regionale, sebbene per i medesimi motivi di cui sopra, anche questa procedura di Screening semplificato di Incidenza, non si ritenga necessaria.

Altre e più specifiche osservazioni saranno possibili in fase di compatibilità con il PTCP. L'ufficio Rete Ecologica rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento si rendesse utile o necessario."

VALUTAZIONI CONCLUSIVE:

Viste le risultanze istruttorie sopra evidenziate si ritiene di esprimere parere favorevole circa la compatibilità ambientale del PA presentato.

- Parere **Acque Bresciane S.r.l. Servizio Idrico Integrato**, Prot. n. 0140860 del 25.11.2025 rif. Int. ATP/PRR/GS/gra, pervenuto al protocollo del Comune in data 25.11.2025 con n. 72449, del quale si riportano le indicazioni espresse:

[...] Rete acquedotto

..... Qualora fosse previsto un impianto idrico antincendio alimentato dal pubblico acquedotto, si ricorda che questo dovrà essere servito da contatore dedicato. Il servizio antincendio è disciplinato dagli art. 2.23 e 2.24 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia. "Per l'alimentazione dell'impianto antincendio privato è concessa idonea derivazione d'utenza dotata di apposito misuratore distinto da quello per la fornitura per altri usi. [...] Per l'uso antincendio, il Gestore provvede ad eseguire le prese di utenza con il diametro richiesto dall'Utente e con oneri a carico dell'Utente stesso [...] a condizione che la rete di distribuzione sia di diametro almeno pari a quello richiesto. I Gestori [...] non sono tenuti a garantire per le utenze antincendio una specifica portata idrica ed una pressione dinamica al punto di consegna della fornitura. Qualora l'acquedotto non garantisca le condizioni richieste dall'Utente dovrà essere installata idonea riserva idrica".

"Il Gestore non si assume responsabilità alcuna per eventuali interruzioni di deflusso o per variazioni di pressione, dovute a guasti di impianti, fughe o indifferibili esigenze di manutenzione".

Rete fognatura





CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

[...] Acque meteoriche

Ai sensi dell'art. 3 R.R. n.3/2025 "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7" l'intervento è soggetto all'applicazione delle misure di invarianza idraulica e idrologica. Considerate le scarse caratteristiche di permeabilità del terreno, il progetto prevede la realizzazione di una vasca di accumulo di volume 63 mc con svuotamento a portata controllata tramite pompa e pari a 2,51 l/s e recapito nella pubblica fognatura.

- Richiamato quanto previsto dall'art. 1.8.2 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia: "le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche",

- rilevato che lungo il marciapiede di via Marconi prospiciente il lotto è presente una fognatura bianca in calcestruzzo DN300 mm esistente,

- rilevato che tale fognatura bianca recapita nella fognatura unitaria comunale, a sua volta gravante sul sistema di collettamento intercomunale con destino finale il Depuratore di Peschiera, si può ammettere che lo svuotamento delle vasche avvenga nella rete bianca presente sul marciapiede. Si chiede tuttavia che il proponente adotti tutti gli accorgimenti tecnici per limitare la portata di svuotamento, al fine di avvicinarsi al limite teorico di 1,0 l/s/ha previsto dall'art. 3.13 del Regolamento AATO per lo scarico di acque bianche in fognatura mista.

L'Ente competente per le autorizzazioni allo scarico nella rete bianca è l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, al quale si rimanda.

Acque nere

L'intervento darà origine allo scarico di acque reflue domestiche, così come definite ai sensi dell'art. 74, comma 1, lettera g) D.Lgs 152/2006.

La realizzazione di aree ad uso direzionale e commerciale potrà comportare altresì l'origine di acque reflue assimilate alle domestiche ai sensi dell'art.101 D. Lgs. 152/2006, dell'art. 4 comma 1 lettera a) del RR n. 6/2019 e del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia, quali ad esempio acque reflue:

a) Provenienti da pompe di calore;

b) Costituite da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e degli impianti di condizionamento;

Tali scarichi dovranno recapitare nella rete di raccolta delle acque nere; in sede di domanda di allacciamento, dovrà essere compilata la sezione dedicata agli scarichi assimilati alle domestiche, recependo eventuali prescrizioni specifiche, quali ad esempio la necessità di pozzetto di campionamento dedicato a monte della confluenza tra scarichi di diversa natura.

Gli scarichi di acque nere dovranno recapitare nella fognatura unitaria in calcestruzzo diametro 500 mm esistente di via Marconi.

Ai fini dell'allaccio alla pubblica fognatura, dovrà essere presentata richiesta di allaccio/ammissione allo scarico... [...] Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi le portate di scarico di progetto.

In tale sede verrà valutato se imporre limiti allo scarico (laminazione delle punte, scarico temporizzato) per contenere l'impatto di nuovi reflui sulla delicata situazione del collettore di valle.

Conclusioni

Per l'allacciamento all'acquedotto, si rende necessario provvedere all'estendimento e potenziamento della rete di distribuzione, mediante posa di una nuova tubazione con oneri a carico del soggetto Richiedente. Per l'allacciamento alla pubblica fognatura, richiamate le note criticità che caratterizzano il sistema di collettamento intercomunale, si conferma che gli scarichi di acque reflue potranno essere assoggettati a limitazioni temporali o quantitative. Sulla base delle indicazioni fornite



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

e nel rispetto delle richieste riportate nel presente documento, la Scrivente esprime **parere favorevole al progetto proposto.**”

- Contributi di **ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive Agricoltura, Emissioni, VAS** - Protocollo numero arpa_mi.2025.0195766 del 01/12/2025, Fascicolo n. 2024.3.43.6, pervenuto al protocollo del Comune n. 73845 del 01/12/2025, del quale si riportano i seguenti estratti:

[...] In merito al rispetto dei valori limite delle CSC delle terre (di cui alla colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006) dell'ambito di trasformazione – sia dell'area utilizzata per il punto vendita carburanti a seguito di bonifica del sito, sia della porzione esistente con destinazione residenziale - connessi alla futura destinazione funzionale del comparto (commerciale-direzionale e residenziale), si prende atto che la Società SCP s.r.l., consulente di ALIVI, ha prodotto una relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali preliminari svolte nella porzione esistente con destinazione residenziale, confermando il rispetto dei valori limite di legge. Inoltre, ha evidenziato che le analisi svolte nell'ambito della bonifica del punto vendita carburanti hanno evidenziato anche il pieno rispetto dei valori limite per l'area residenziale e verde.

Per quanto attiene alla gestione delle terre e rocce da scavo in fase esecutiva, le terre e rocce allo stato naturale escavate nell'area di cantiere possono essere ivi reimpiegate quali sottoprodotti (art. 185, comma 1, lettera c), del d.lgs. 152/2006) successivamente a loro caratterizzazione chimica che ne definisca la non pericolosità. In riferimento al suolo escavato e non utilizzato nell'area di cantiere di sua produzione si rimanda agli adempimenti previsti dal d.p.r. 120/2017. Le attività di demolizione dovranno essere effettuate con contestuale irrorazione di acqua attraverso appositi cannoni nebulizzatori di portata idonea (in numero adeguato e comunque non inferiore a due) al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.

Si richiama la responsabilità in merito alla vigilanza da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - “Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia”) sull'applicazione delle condizioni operative di svolgimento dei lavori sopra evidenziate (e delle ulteriori che si reputi necessarie per la tutela della salute umana e dell'ambiente) e sull'ottemperanza a norme di legge e di regolamento (da inserire nei titoli abilitativi dell'attività urbanistico-edilizia e da riportare nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la loro attuazione da parte della Direzione Lavori).

In merito alle superfici impermeabili (viabilità di accesso, parcheggi), si raccomanda l'applicazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (art. 5, regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7) che garantiscano l'infiltrazione, l'evapotraspirazione e il riuso delle acque pluviali, in ossequio ai principi di invarianza idraulica ed idrologica, come ad es. pavimentazioni drenanti, opere per la raccolta e il riuso delle acque pluviali canalizzate in serbatoi, ecc. Si raccomanda che lo smaltimento dei volumi invasati avvenga privilegiando all'infiltrazione il riuso tramite sistemi come serbatoi di accumulo per il mantenimento delle opere a verde, vasche di laminazione, ecc.

Relativamente al progetto del verde, si dovrà accertare l'assenza di specie alloctone invasive con particolare riguardo a quelle elencate nella Lista nera di cui alla D.G.R. 2658/2019, e secondo le modalità riportate nella Strategia regionale per il controllo e la gestione delle specie aliene invasive (approvata con DGR 7387 del 21/11/2022 [...]);

- Osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria, da parte di **ATS Brescia, Direzione Sanitaria, Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente**, Prot.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

ATS 0114579 del 03.12.2025, pervenuto al protocollo del Comune in data 09/12/2025 n. 75256, del quale si riportano i seguenti estratti:

Per gli aspetti di stretta competenza igienico-sanitaria, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica e di igiene del territorio, si osserva quanto segue:

- *Come relazionato, il Piano Attuativo in variante al PGT riguarda un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un immobile dismesso a destinazione mista, sito in via Marconi n. 51 su Foglio 13 Particella 59.*
- *Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale. L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'area caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza risultano dismesse da anni.*
- *Si evidenzia che l'ex impianto di distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica. In merito, si riporta di seguito una parte del contenuto di cui alle comunicazioni degli Enti coinvolti nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS a suo tempo svoltasi, ovvero:*
 - ✓ *nel "Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, agg. 00 del 28/10/2021" vengono riportate le conclusioni dell'estratto della certificazione rilasciata da ARPA (prot. Arpa_mi.2021.0057739): "I dati analitici ottenuti circa lo stato qualitativo dei terreni in corrispondenza dell'area indagata presso il sito "DICOMI – Q8 PV" di via Marconi, 37 a Desenzano del Garda indicano la conformità alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto (Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152)";*
 - ✓ *nel contributo istruttorio di ARPA prot. 2024.0025369 del 14/02/2024 viene indicato: "...risulta essere stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte di ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica". Nel documento denominato "VAS01 Rapporto Ambientale, giugno 2025", risulta presente il documento "Indagini ambientali preliminari – Area residenziale. Relazione descrittiva dei risultati, datato 26 maggio 2025" che risponde quindi alla richiesta di ARPA della comunicazione degli esiti della verifica;*
- *In merito a quanto sopra esposto, si evidenzia che il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) in relazione alla destinazione urbanistica dell'area - misto commerciale-direzionale, residenziale – costituisce prerequisite indispensabile per la realizzazione dell'opera e dovrà pertanto essere oggetto di validazione nell'ambito dei lavori della CdS della presente valutazione ambientale da parte degli Enti Preposti.*
- *L'intervento prevede opere di mitigazione a verde, costituite principalmente da un filare di alberature prospiciente la via Marconi ed in corrispondenza dei parcheggi pertinenziali della parte a destinazione commerciale-direzionale. In proposito si suggerisce la verifica, da parte di tecnico abilitato (es. agronomo), circa l'assenza, tra le specie vegetali proposte quali misure di mitigazione, di essenze capaci di generare rischi di natura allergenica rilevante per la salute pubblica.*
- *Si sensibilizza infine sull'importanza circa la costante attuazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" durante le fasi di cantiere legate alla*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

realizzazione del progetto, poiché dall'ideale applicazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica. Durante le opere di cantiere dovranno essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti, come rumore e polveri diffuse.

Parere motivato

In data 21.01.2025 con prot. n. 4775 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha emesso il **Parere Motivato** in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al P.G.T. presentato dalla Società ALIVI S.R.L., decretando:

- di esprimere **parere positivo** circa la compatibilità ambientale della proposta di progetto di Piano Attuativo inerente alla riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi n. 51, identificata catastalmente al Fg. 13 mapp. 59, mediante demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto e realizzazione di un nuovo edificio avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale, **a condizione che si apportino nelle sedi opportune gli adeguamenti, integrazioni e aggiornamenti ai documenti di progetto in base ai pareri acquisiti durante la fase di valutazione ambientale strategica**, in particolare modo a quelli prodotti da parte della Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, di Acque Bresciane S.r.l. Servizio Idrico Integrato, di ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive Agricoltura, Emissioni, VAS, di ATS Brescia, Direzione Sanitaria, Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente;
- che **venga data piena attuazione** a quanto prescritto dalla Provincia di Brescia con il parere sopraindicato, **prima dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale**;
- che **venga data piena attuazione** a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;

In data 11.12.2025 con Prot. n. 75898 è pervenuta integrazione, in riferimento ai pareri degli Enti espressi pervenuti nella seconda conferenza VAS, consistente in:

- Allegato 1 – Schema Asseverazione, Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del geologo e del tecnico progettista, in merito alla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio, e tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti;
- Nota di riscontro ai pareri/contributi pervenuti a firma del tecnico progettista;

In data 22.01.2026 con Prot. n. 5104 è pervenuta specifica integrazione relativamente alle prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Provincia di Brescia e riportate nelle disposizioni del Decreto Motivato di cui sopra, consistenti in particolare nella modifica della bozza di Convenzione con inserimento di apposito articolo relativo alle "Opere a verde di mitigazione" ed i seguenti allegati alla Convenzione stessa:

- TAV. 27 "Opere a verde di mitigazione";
- "Relazione opere a verde di mitigazione";

Misure previste in merito al monitoraggio della variante

A conclusione del processo valutativo deve essere predisposto un sistema di monitoraggio nel tempo degli effetti della variante, con riferimento agli obiettivi definiti ed ai risultati attesi. In particolare, si è reso necessario individuare alcuni parametri quantitativi di sorveglianza, volti a verificare la bontà delle scelte adottate dalla variante e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, individuando al contempo



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

strumenti per il controllo dell'eventuale insorgenza di elementi in contrasto, non previsti e che necessitano di interventi correttivi.

Il Piano di Monitoraggio, pertanto, definisce una serie di parametri (indicatori di monitoraggio), che periodicamente dovranno essere misurati con l'obiettivo di verificare le prestazioni ambientali e territoriali, che derivano dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, permettendo di evidenziare l'insorgenza di eventuali impatti o fenomeni non previsti e, di conseguenza, di apportare le più idonee e tempestive misure di correzione. Il PGT vigente del Comune di Desenzano è già dotato di uno strutturato Piano di Monitoraggio, formulato in occasione della VAS del primo PGT e confermato dalla variante del 2017.

Ritenendo pertanto che tale sistema ed il relativo set di indicatori sia ancora valido ed efficace, nel suo complesso, per consentire un controllo degli impatti significativi della pianificazione sull'ambiente, con il progetto del nuovo Piano Attuativo **si ritiene che possa essere considerato efficace il Piano di Monitoraggio del PGT Vigente.**

L'AUTORITA' PROCEDENTE

Arch. Cinzia Pasin

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

L'AUTORITA' COMPETENTE

Ing. Pietro Vavassori

Documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa